



Communiqué de presse

Résultats annuels 2013

MRM enregistre un résultat net consolidé de 38,3 M€ en 2013 et propose un dividende¹ de 0,10 € par action

- **Transformation majeure du profil financier**
 - **Entrée de SCOR SE au capital de MRM à hauteur de 59,9% via une opération de recapitalisation**
 - **Importante restructuration du passif bancaire et obligataire**
- **Capacité bénéficiaire restaurée**
 - **Cash-flow opérationnel net : 3,0 M€**
- **Ratio de LTV net ramené à 48,5% en fin d'année**

Paris, le 27 février 2014 : MRM (Euronext code ISIN FR0000060196), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerces et de bureaux, annonce ce jour ses résultats pour l'exercice 2013. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes audités² pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 par le Conseil d'administration de MRM au cours de sa réunion qui s'est tenue le 26 février 2014.

Faits marquants : recapitalisation et restructuration du passif de MRM

L'exercice 2013 a été marqué par la recapitalisation de MRM réalisée le 29 mai 2013 et la restructuration du passif qui la conditionnait. Cette opération s'est traduite par :

- la souscription de SCOR SE en numéraire à l'augmentation de capital qui lui était réservée pour un montant brut de 53,3 millions d'euros ;
- la conversion en actions nouvelles de MRM de l'intégralité de l'emprunt obligataire DB Dynamique Financière d'un montant nominal de 54,0 millions d'euros qui arrivait à échéance fin décembre 2013 ;

¹ Proposition d'une distribution de réserves et de primes soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à se tenir le 4 juin 2014.

² Les procédures d'audit ont été effectuées et le rapport de certification des comptes consolidés est en cours d'émission.

- . la restructuration de la dette bancaire, qui s'est traduite par une réduction de 33,3 millions d'euros à fin juin 2013, et le rééchelonnement de sa maturité, repoussée pour l'essentiel à 2017.

La structure du capital³ de MRM a ainsi été transformée avec l'arrivée de SCOR SE comme actionnaire de référence à hauteur de 59,9% et la situation financière de MRM a été profondément assainie.

Assainissement du bilan de MRM

Grâce essentiellement à l'opération de recapitalisation de MRM, les fonds propres du Groupe s'établissent à 135,0 millions d'euros à fin décembre 2013 contre 16,9 millions d'euros à fin décembre 2012.

Suite à la conversion de l'intégralité de l'emprunt obligataire (montant nominal de 54,0 millions d'euros) réalisée le 29 mai 2013 et au paiement des intérêts capitalisés (8,1 millions d'euros) effectué le 12 juin 2013, la dette obligataire de MRM d'un montant total de 62,1 millions d'euros à fin décembre 2012 a été totalement éteinte.

L'endettement bancaire de MRM a été ramené à 146,7 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 191,5 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette baisse de 23,4% et l'extension de la maturité qui l'a accompagnée résultent, pour une large part, de la réalisation des accords négociés avec les partenaires bancaires de MRM préalablement à l'opération de recapitalisation :

- . la maturité des prêts consentis par les banques SaarLB et ING Bank N.V. a été étendue jusqu'en décembre 2017 ;
- . après un remboursement anticipé de 21,5 millions d'euros effectué le 20 juin 2013, HSH Nordbank a consenti une réduction de dette de 10,0 millions d'euros.

Au cours de l'exercice, MRM a également remboursé par anticipation 4,5 millions d'euros supplémentaires, procédé à 3,1 millions d'euros d'amortissements contractuels et remboursé 5,2 millions d'euros suite à la cession d'un immeuble de bureaux réalisée en décembre 2013.

La marge moyenne de la dette est de 164 points de base (hors impact des frais de mise en place). La dette à taux variable est couverte à 100% par des instruments financiers de type cap.

Les liquidités apportées dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée le 29 mai 2013 ont permis à MRM d'effectuer les remboursements de dette précités et de clôturer l'exercice 2013 avec une trésorerie de 19,9 millions d'euros à son actif.

L'endettement financier net⁴ de MRM a ainsi diminué de moitié, passant de 249,6 millions d'euros à fin décembre 2012 à 126,8 millions d'euros à fin décembre 2013. Rapporté à la valeur hors droits du patrimoine, l'endettement financier net s'établit à 48,5% à fin décembre 2013 contre 94,1% à fin décembre 2012.

³ En date du 29 mai 2013, SCOR SE détenait 59,9% du capital, les anciens obligataires 32,1% et les actionnaires historiques 8%. A ce jour, la part du flottant est toujours de 40,1%.

⁴ Dette financière nette (incluant la dette obligataire à fin décembre 2012)

Bilan simplifié en IFRS en millions d'euros	31.12.2013	31.12.2012
Immeubles de placement	233,3	253,8
Actifs disponibles à la vente	27,8	15,2
Créances/Actifs courants	10,9	9,7
Trésorerie et équivalents	19,9	4,0
Total actif	291,9	282,7
Capitaux propres	135,0	16,9
Emprunt obligataire ⁵	0,0	62,1
Dette bancaire	146,7	191,5
Autres dettes et passifs courants	10,2	12,2
Total passif	291,9	282,7

Valeur du patrimoine quasi stable à périmètre comparable

La valeur du patrimoine⁶ de MRM est passée de 269,0 millions d'euros au 31 décembre 2012 à 261,1 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette évolution reflète pour l'essentiel la cession en décembre 2013 d'un immeuble de bureaux entièrement occupé, situé rue de la Bourse à Paris, pour un montant de 10,4 millions d'euros (valeur hors droits). A périmètre comparable la valeur du patrimoine est restée quasiment inchangée au cours de l'exercice (-0,2%).

Le portefeuille de bureaux, composé de 8 actifs dont les taux d'occupation sont très différents d'un immeuble à l'autre, représente 42,0% du patrimoine de MRM. Sa valeur a crû de 2,2% à périmètre comparable, grâce notamment à une augmentation du taux d'occupation de l'immeuble Nova passé de 0 à 40% au cours de l'exercice. Au 1^{er} janvier 2014, les immeubles de bureaux en exploitation génèrent un loyer annualisé net de 4,7 millions d'euros.

Le portefeuille de commerces représente 58,0% de la valeur du patrimoine de MRM. Il est composé de 9 actifs, affiche un taux d'occupation des surfaces de 84% et génère 8,9 millions d'euros de loyers annualisés nets au 1^{er} janvier 2014. Sa valeur a baissé de 1,8% à périmètre comparable, principalement sous l'effet de la fermeture le 31 décembre 2013 du magasin Bricorama qui occupait une surface de plus de 5 000 m² dans le centre commercial Sud Canal à Saint-Quentin-en-Yvelines (78).

Au cours de l'exercice 2013, 26 baux⁷ ont été signés, représentant un loyer annuel de 2,9 millions d'euros. MRM a notamment signé trois premiers baux au sein de Nova, immeuble de bureaux situé à La Garenne-Colombes (92) en périphérie de La Défense et labellisé HQE, dont la restructuration a été achevée en 2012 et qui totalise 10 700 m² de surface.

Les investissements réalisés sur l'ensemble du portefeuille pendant la période se sont élevés à 2,6 millions d'euros. La variation de la juste valeur s'est inscrite en baisse de 3,0 millions d'euros.

⁵ Intérêts capitalisés inclus.

⁶ Valeur hors droits établie à partir des valeurs d'expertises au 31 décembre 2013 réalisées par Catella, Savills, et Jones Lang LaSalle, et comprenant les actifs destinés à être cédés comptabilisés conformément aux principes de la norme IFRS5.

⁷ Nouveaux baux ou renouvellements.

Valeur ⁵ du patrimoine de MRM	31.12.2013		31.12.2012
	M€	% du total	M€
Commerces	151,4	58,0%	154,2
Bureaux	109,7	42,0%	114,8
Total MRM	261,1	100,0%	269,0

Très forte progression de l'ANR

Compte tenu de l'opération de recapitalisation et de la restructuration du bilan de MRM, l'ANR de liquidation progresse fortement et s'établit à 135,0 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 16,9 millions d'euros un an plus tôt. L'ANR de reconstitution passe de 32,1 millions d'euros au 31 décembre 2012 à 149,7 millions d'euros.

Actif Net Réévalué	31.12.2013		31.12.2012	
	total M€	par action €	total M€	par action €
ANR de liquidation	135,0	3,1 €	16,9	4,9 €
ANR de reconstitution	149,7	3,4 €	32,1	9,3 €

Nombre d'actions
(retraité des auto-détenues)

43 649 803

3 450 467

Après prise en compte des nouvelles actions créées dans le cadre de l'opération de recapitalisation, l'Actif Net Réévalué de liquidation est ramené à 3,1 euros par action au 31 décembre 2013 et l'Actif Net Réévalué de reconstitution à 3,4 euros par action.

Revenus locatifs stables à périmètre comparable

MRM a réalisé en 2013 un chiffre d'affaires consolidé de 15,9 millions d'euros. Le recul de 3,3% par rapport au chiffre d'affaires consolidé de 2012 s'explique essentiellement par les cessions réalisées depuis début 2012⁸. A périmètre comparable, les revenus locatifs bruts sont quasi stables (-0,1%).

Chiffre d'affaires consolidé	2013		2012	Evolution	Evolution à périmètre comparable
	M€	% du total	M€		
Commerces	10,4	65,6%	10,5	-0,2%	+0,8%
Bureaux	5,5	34,4%	6,0	-8,7%	-1,8%
Total revenus locatifs bruts	15,9	100,0%	16,5	-3,3%	-0,1%

⁸ La liste des actifs cédés est fournie en annexe.

Les revenus locatifs des commerces ont progressé de 0,8% à périmètre comparable par rapport à 2012 grâce à la prise d'effet de nouveaux baux et à l'effet positif de l'indexation qui ont plus que compensé l'impact de libération de surfaces. A périmètre courant, les revenus des commerces sont quasi stables (-0,2%) par rapport à l'an dernier.

A périmètre comparable, le chiffre d'affaires des bureaux est en recul de 1,8% par rapport à 2012 en raison de la libération de surfaces intervenue au cours de l'exercice qui n'a pas été totalement compensée par la prise d'effet au cours du second semestre des baux signés au cours de la période, et notamment des baux concernant l'immeuble Nova, et l'effet positif de l'indexation. A périmètre courant, le recul est plus marqué (-8,7%) du fait des cessions d'actifs réalisées depuis le 1^{er} janvier 2012.

Impact positif de la restructuration du passif sur le résultat net

Compte de résultat simplifié IFRS en millions d'euros	2013	2012	<i>Variation</i>
Revenus locatifs bruts	15,9	16,5	-3,3%
Charges immobilières non récupérées	(4,5)	(3,8)	+19,7%
Revenus locatifs nets	11,4	12,7	-10,1%
Charges d'exploitation	(4,7)	(4,9)	-3,3%
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,6)	(0,8)	
Résultat opérationnel courant	6,1	7,0	-12,7%
Résultat de la sortie d'éléments de l'actif	2,5	(0,2)	
Variation de la juste valeur des immeubles	(3,0)	(3,5)	
Autres produits et charges opérationnels	0,2	0,0	
Résultat opérationnel	5,8	3,3	+75,2%
Coût de l'endettement financier net	(3,9)	(7,2)	-46,0%
Autres charges et produits financiers	36,3	(0,4)	
Résultat net avant impôt	38,3	(4,3)	
Impôt	(0,0)	(0,1)	
Résultat net consolidé	38,3	(4,4)	

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 11,4 millions d'euros, soit une baisse de 10,1% sous l'effet, notamment, de l'augmentation des charges non récupérées liées à la mise en exploitation en avril 2012 de l'immeuble Nova (La Garenne-Colombes, 92). Compte tenu des légères baisses des charges d'exploitation et des dotations aux provisions nettes de reprises, le résultat opérationnel courant s'établit à 6,1 millions d'euros contre 7,0 millions d'euros en 2012.

Après prise en compte du résultat de la sortie d'éléments de l'actif pour 2,5 millions d'euros et de la correction de la juste valeur du patrimoine pour 3,0 millions d'euros, MRM enregistre un résultat opérationnel de 5,8 millions d'euros contre 3,3 millions d'euros en 2012.

Le coût de l'endettement financier net atteint 3,9 millions d'euros, en baisse de 46,0% par rapport à l'an dernier. Ce fort recul s'explique par la restructuration de l'endettement bancaire et obligataire intervenue au cours de l'exercice.

Conséquence de la restructuration du passif, les autres charges et produits financiers incluent un produit financier de 37,0 millions d'euros correspondant essentiellement à :

- la conversion des obligations DB Dynamique Financière en actions nouvelles de MRM qui a généré un produit de 26,2 millions d'euros ;
- la réduction de dette de 10 millions d'euros consentie par la banque HSH Nordbank.

Le résultat net consolidé s'établit ainsi à 38,3 millions d'euros contre une perte de 4,4 millions d'euros en 2012.

Cash-flow opérationnel net en forte hausse

L'Excédent brut d'exploitation s'établit à 6,9 millions d'euros contre 7,9 millions d'euros en 2012. Ce recul reflète la diminution des loyers nets liée principalement aux cessions d'immeubles réalisées depuis 2012 et à la hausse du coût de la vacance des immeubles de bureaux en cours de commercialisation.

Cash-flow opérationnel net en millions d'euros	2013	2012	Variation
Revenus locatifs nets	11,4	12,7	-10,1%
Charges d'exploitation	(4,7)	(4,9)	-3,3%
Autres produits et charges opérationnels	0,3	0,1	
Excédent brut d'exploitation	6,9	7,9	-12,1%
Coût de l'endettement net	(3,9)	(7,5)	-48,1%
Autres produits et charges non opérationnels	0,0	0,0	
Cash-flow opérationnel net	3,0	0,4	x 8,6

Grâce au désendettement bancaire et obligataire opéré en 2013 et combiné à un niveau des taux d'intérêt toujours très bas, le cash-flow opérationnel net ressort en nette hausse à 3,0 millions d'euros contre 0,4 million d'euros en 2012.

Dividende proposé

Le Conseil d'Administration de MRM a décidé de proposer, pour la première fois, la distribution d'un dividende¹ de 0,10 euro par action au titre de l'exercice 2013. Celle-ci sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira le 4 juin 2014.

Perspectives

Après avoir recapitalisé ses fonds propres et profondément restructuré son passif au cours de l'année 2013, MRM dispose de marges de manœuvre largement restaurées.

En outre, MRM bénéficiera en 2014 du plein effet de la réduction des honoraires de gestion d'actifs résultant de la mise en place du nouveau contrat d'asset management conclu avec CBRE Global Investors et du plein effet de la diminution de la charge d'intérêts financiers consécutive à la restructuration de son endettement.

Concernant les actifs de bureaux, la priorité de MRM est de continuer à travailler activement à la commercialisation des surfaces vacantes tout en poursuivant la mise en œuvre du programme de cession de ces actifs.

Pour les actifs de commerce, secteur sur lequel MRM a décidé de recentrer son activité, la priorité consiste là aussi à commercialiser les surfaces libres et à consolider les revenus locatifs du portefeuille. De façon plus générale, MRM procède à une revue approfondie des plans de valorisation de chacun de ses actifs de commerce pour les adapter au contexte actuel de marché.

François de Varenne, Président du Conseil d'administration de MRM a déclaré : « **Avec une structure financière renforcée, une capacité bénéficiaire restaurée et une gouvernance adaptée, MRM peut désormais travailler sereinement au recentrage de son activité sur l'immobilier de commerce. Tout en s'adaptant aux évolutions de ce secteur, MRM dispose en effet de nouvelles marges de manœuvre pour renforcer l'attractivité de ses actifs et en exploiter le potentiel de valorisation.** »

Agenda

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2014 sera publié le 15 mai 2014 avant ouverture de bourse.

A propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée dont le portefeuille d'actifs, d'une valeur de 261,1 millions d'euros (hors droits) à fin décembre 2013, est composé de commerces (58,0%) et de bureaux (42,0%). Depuis le 29 mai 2013, MRM a pour actionnaire principal la société SCOR SE qui détient 59,9% du capital. MRM et ses filiales ont conclu le même jour un nouveau contrat de gestion d'actifs immobiliers avec CBRE Global Investors. MRM est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris (ISIN : FR0000060196 - code Bloomberg : MRM:FP - code Reuters : MRM.PA). MRM a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2008.

Pour plus d'informations :

MRM

5, avenue Kléber
75795 Paris Cedex 16
France
T +33 (0)1 58 44 70 00
relation_finances@mrminvest.com

Isabelle Laurent

DDB Financial

54, rue de Clichy
75009 Paris
France
T +33 (0)1 53 32 61 51
isabelle.laurent@ddbfinancial.fr

Site Internet : www.mrminvest.com

Annexe 1 : Cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2012

Actifs cédés	Date de cession	Prix HD (M€)
Cinq actifs de commerce, région parisienne	Février 2012	14,2
Immeuble de bureaux, Rue Niepce à Paris (14 ^e)	Septembre 2012	8,1
Surface de logements au sein de l'immeuble de la Galerie du Palais, Tours	Décembre 2012	0,2
Immeuble de bureaux, Rue de la Bourse à Paris (2 ^e)	Décembre 2013	10,4



Annexe 2 : Revenus trimestriels

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T1 2013	T1 2012	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,69	2,76	-2,5%	+1,2%
Bureaux	1,42	1,56	-8,8%	+0,0%
Total revenus locatifs bruts	4,11	4,31	-4,8%	+0,8%

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T2 2013	T2 2012	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,60	2,54	+2,3 %	+2,3%
Bureaux	1,23	1,51	-18,4 %	-11,1%
Total revenus locatifs bruts	3,83	4,05	-5,4 %	-2,4%

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T3 2013	T3 2012	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,51	2,51	+0,0%	+0,0%
Bureaux	1,32	1,54	-14,4%	-5,9%
Total revenus locatifs bruts	3,83	4,05	-5,4%	-2,1%

Chiffres d'affaires consolidés en millions d'euros	T4 2013	T4 2012	Evolution	Evolution à périmètre comparable
Commerces	2,64	2,65	-0,4%	-0,4%
Bureaux	1,52	1,40	+8,3%	+9,8%
Total revenus locatifs bruts	4,15	4,05	+2,6%	+3,1%